



GRAND ANNECY, VERS UN RALENTISSEMENT DU MARCHÉ, AVEC UNE DEMANDE TOUJOURS FORTE

La Fédération des Promoteurs Immobiliers des Alpes est adhérente de la FPI nationale, la plus importante organisation professionnelle représentant les promoteurs du secteur privé. **Avec 38 membres répartis sur cinq départements** (la Drôme, l'Isère, les Hautes-Alpes, la Savoie et la Haute-Savoie), **la FPI Alpes est un interlocuteur écouté des élus locaux, des institutionnels et des administrations régionales.** Outre sa participation active à des commissions et des groupes de travail sur les questions relatives au logement et à l'urbanisme, la FPI Alpes met également à disposition des décideurs l'Observatoire du marché du logement neuf sur le sillon alpin*, alimenté chaque mois, ce qui permet de mesurer et d'analyser en temps réel l'évolution du marché. L'observatoire du CECIM a une représentativité d'environ 70 % du marché.



Comme chaque année, la FPI Alpes convie les journalistes pour leur faire part des premières tendances du marché du Grand Anancy sur les six premiers mois de l'année 2018. **Des chiffres caractéristiques d'un marché tendu avec une offre insuffisante pour répondre à la demande toujours très présente.**

Une tendance sur laquelle revient Olivier Gallais, président de la FPI Alpes.

◆ Les principales caractéristiques du marché du logement collectif neuf sur l'agglomération du Grand Anancy pour le premier semestre 2018.

Pour ce 1^{er} semestre 2018, à l'instar de la tendance nationale (-4 %), le nombre de réservations nettes (370) est en légère baisse de 6 % par rapport au 1^{er} semestre 2017.

La mise en commercialisation de nouveaux programmes enregistre une baisse préoccupante en ce début d'année et l'offre n'est pas suffisante pour répondre à la demande.

Les recours, toujours nombreux en Haute-Savoie, pénalisent l'offre commerciale potentielle. **Par conséquent, l'offre disponible baisse de 15 % et le délai prospectif d'écoulement est de 11,2 mois, ce qui est le signe d'un marché tendu.**

Au 1er semestre 2018, la demande des ménages reste soutenue et représente 71 % des réservations. La part des investisseurs ne représente que 29 % des réservataires car les rendements attendus sur le marché locatif sont insuffisants, compte tenu des loyers plafonnés plus bas que les loyers médians, conséquence du classement en zone B1.

Autre constat : le stock physique est aujourd'hui quasi inexistant et l'offre avant travaux passe de 60 % en 2017 à 45 % pour ce 1^{er} semestre.

Les prix fléchissent légèrement au 1^{er} semestre 2018 (4754 €/m² hors stationnement). Néanmoins, le prix moyen sur le Grand Annecy a augmenté de 7% sur ces 5 dernières années.

◆ Projections pour l'année 2018

Le nombre de 1100 réservations devrait être atteint, ce qui permettra à l'année 2018 de se maintenir au dessus de la moyenne constatée ces 10 dernières années mais les prix pourraient repartir à la hausse si l'offre reste insuffisante pour répondre à la demande toujours forte des ménages.

◆ Le contexte favorable des crédits immobiliers

Avec un taux moyen historiquement bas de 1,32 % atteint en décembre 2016, puis un infléchissement à la hausse en 2017, la tendance baissière amorcée fin 2017, prenant à contrepied les prévisions des experts, se poursuit en 2018, pour s'établir à 1,43 % en juillet 2018.

On observe par ailleurs un allongement de la durée des prêts bancaires dont la durée moyenne est passée de 205 mois en 2014 à 222 début 2018.

Le maintien des taux à un niveau historiquement bas, et l'allongement de la durée d'emprunt constituent un soutien fort pour l'immobilier, et en particulier pour les primo-accédants.

